

Beschlussvorlage

zur Vorberatung im **Verwaltungsausschuss**
zur Behandlung im **Gemeinderat**

Betreff: Jahresabschluss 2022 - Gesellschaft für Wohnungs- und
Gewerbebau Tübingen GmbH

Bezug:

Anlagen:

Beschlussantrag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, in der Gesellschafterversammlung der GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbebau Tübingen mbH (GWG) den folgenden Beschlussanträgen zuzustimmen:

1. Der Jahresabschluss der GWG für das Jahr 2022 wird mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.341.588,80 Euro und einem Bilanzgewinn in Höhe von 541.588,80 Euro festgestellt.
2. Vom Bilanzgewinn werden 4 Prozent Dividende auf die Stammeinlage an die Gesellschafter ausgeschüttet. Der verbleibende Restbetrag des Bilanzgewinns wird den „anderen Gewinnrücklagen“ zugeführt.
3. Der Geschäftsführung wird Entlastung erteilt.
4. Dem Aufsichtsrat wird Entlastung erteilt.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen: Ergebnishaushalt		lfd. Nr.	Ertrags- und Aufwandsarten	Plan 2023
DEZ00 THH_2	Dezernat 00 OBM Boris Palmer Allg. Finanzwirtschaft und Beteiligungen			EUR
6120 Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft	8	Zinsen und ähnliche Erträge	38.010	
		<i>davon für diese Vorlage</i>	<i>5.004</i>	

Der Stammkapitalanteil der Universitätsstadt Tübingen beträgt 125.100 Euro. Hierfür wird bei einer Verzinsung von 4 % eine Dividende in Höhe von 5.004 Euro (abzüglich Kapitalertragsteuer und Solidaritätszuschlag) ausgeschüttet. Dieser Betrag wird im THH_2 Allgemeine Finanzwirtschaft und Beteiligungen unter 6120 „Sonstige allgemeine Finanzwirtschaft“ im städtischen Haushalt 2023 vereinnahmt und wurde bei der Planung berücksichtigt.

Begründung:

1. Anlass / Problemstellung

Die Geschäftsführung hat den Jahresabschluss 2022 vorgelegt. Gem. § 11 des Gesellschaftsvertrags der GWG ist die Gesellschafterversammlung für die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastungen und die Verwendung des Bilanzgewinns zuständig. Der Oberbürgermeister vertritt die Universitätsstadt Tübingen in der Gesellschafterversammlung. Der Gemeinderat beauftragt den Oberbürgermeister, dort nach seiner Weisung abzustimmen.

2. Sachstand

Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches erstellt und vom vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V., Stuttgart in allen Teilen geprüft. Bei der Prüfung wurde auch die ordnungsgemäße Geschäftsabwicklung in Hinblick auf die notwendige Sorgfalt und in Übereinstimmung mit den einschlägigen handelsrechtlichen und anderen gesetzlichen Vorschriften gem. § 53 Absatz 1 Haushaltsgrundsätzegesetz beachtet. Der Prüfungsbericht enthält einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 6.341.588,80 Euro abgeschlossen. Damit war der Jahresüberschuss um 751.099,30 Euro höher als im Vorjahr. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen beeinflusst durch das Baurägergeschäft (rd. 2.892.400 Euro) und durch Anlagenverkäufe im Rahmen der Portfoliooptimierung in Höhe von rd. 2.300.800 Euro.

Gemäß § 14 Nr. 2 des Gesellschaftsvertrages hat die Geschäftsführung beschlossen, vom Jahresüberschuss (6.341.588,80 Euro) einen Teilbetrag in Höhe von 5.800.000,00 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen. Die Bauerneuerungsrücklage erhöht sich damit auf 32.600.346,44 Euro (Vorjahr: 26.800.346,44 Euro). Der Bilanzgewinn in Höhe von

541.588,80 Euro ergibt sich aus dem Jahresüberschuss abzüglich der Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage.

Die Geschäftsführung schlägt vor, eine Dividende in Höhe von 4 % der eingezahlten Stammeinlagen an die Gesellschafter auszuschütten und den verbleibenden Betrag in die anderen Gewinnrücklagen einzustellen.

Jahresüberschuss 2022	6.341.588,80 €
Einstellung Bauerneuerungsrücklage gem. § 14 Nr. 2 Gesellschaftsvertrag	5.800.000,00 €
Bilanzgewinn zum 31.12.2022	541.588,80 €
Ausschüttung der Dividende von 4 % auf die Stammeinlagen an die Gesellschafter	6.098,40 €
Einstellung in andere Gewinnrücklagen	535.490,40 €

Der Gesamtumsatz im Geschäftsjahr 2022 erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 8.208.889 Euro auf 28.020.578 Euro. Im Bereich des Bauträgersgeschäftes konnte der Umsatz durch den Verkauf von Eigentumswohnungen und durch Anlagenverkäufe im Rahmen der Portfoliooptimierung im Berichtsjahr deutlich gesteigert werden. Auch im Bereich Hausbewirtschaftung wurden höhere Umsätze aufgrund des gestiegenen Wohnungsbestandes erwirtschaftet.

Die Bilanzsumme hat sich zum 31.12.2022 um 15.094.199 Euro auf 207.624.149 Euro erhöht. Dies beruht im Wesentlichen auf der Zunahme des Anlagevermögens durch Fremdkostenzugänge für Modernisierungsmaßnahmen sowie Zugänge von Kosten für Neubaumaßnahmen und Erwerb. Der Zunahme des Anlagevermögens stehen im Wesentlichen die planmäßigen Gebäudeabschreibungen und Buchwertabgänge durch den Verkauf von Bestandswohnungen und Gewerbeeinheiten gegenüber.

Die Zunahme des Eigenkapitals um 6.335.491 Euro auf 59.008.243 Euro ergibt sich aus der Zuführung zur Bauerneuerungsrücklage für das Berichtsjahr in Höhe von 5.800.000 Euro und der Einstellung in die anderen Gewinnrücklagen aus dem Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 584.391 Euro sowie der Veränderung des Bilanzgewinns in Höhe von -48.900 Euro im Vergleich zum vergangenen Jahr. Die Eigenkapitalquote hat sich von 27,4 % im Vorjahr auf 28,4 % erhöht. Das Anlagevermögen in Höhe von 194.271.118 Euro ist mit 96,3 % (Vorjahr: 96,8 %) nahezu vollständig durch das Eigenkapital und langfristige Investitionsdarlehen gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen rund 3.679.800 Euro (Vorjahr: rd. 2.855.300 Euro) aufgewendet. In die umfassende Modernisierung von Bestandsimmobilien wurden rd. 4.609.800 Euro (Vorjahr: rd. 4.221.000 Euro) investiert. Im Bauträgersgeschäft wurden im Berichtsjahr das Projekt Sieben-Höfe-Straße 64/70 abgeschlossen und 18 Wohneinheiten sowie 18 Tiefgaragenstellplätze fertiggestellt.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2022 befanden sich 2.199 (Vorjahr: 2.171) Wohnungen, 82 (Vorjahr: 81) Gewerbeeinheiten sowie 753 (Vorjahr: 759) Garagen/Tiefgaragenstellplätze im

Eigentum der Gesellschaft. Der Wohnungsbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um 28 Wohnungen erhöht. Insgesamt wurde im Bereich Hausbewirtschaftung der Umsatz um 586.688 Euro auf 19.930.844 Euro gesteigert.

Weitere Informationen zum Verlauf des Geschäftsjahres enthält der Geschäftsbericht 2022, den alle Mitglieder des Gemeinderats von der GWG erhalten haben. Dieser enthält die Bilanz zum 31.12.2022, die Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022 sowie diverse Anlagen zum Jahresabschluss. Den Lagebericht erhielten alle Mitglieder des Aufsichtsrats. Auf diese Unterlagen wird verwiesen.

Aktuell ist weiterhin der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) als Abschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2023 vorgesehen, da die Anfrage an die Wirtschaftsprüfungsgesellschaften aufgrund der begrenzten Kapazitäten abgelehnt wurde. Daher ist es momentan nicht möglich, den Wirtschaftsprüfer zu wechseln. Gemäß § 15 (1) Gesellschaftsvertrag wird der Abschlussprüfer vom Aufsichtsrat benannt. Der Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) hat erstmalig den Jahresabschluss 2018 der GWG geprüft. Bei den Beteiligungsgesellschaften der Universität Tübingen ist es bewährte Praxis, dass der Abschlussprüfer alle 5 Jahre wechselt.

Der Aufsichtsrat wird in seiner Sitzung am 18.07.2023 über die Feststellung des Jahresabschlusses vorberaten. Über das Ergebnis dieser Beratung wird die Verwaltung mündlich berichten.

3. Vorschlag der Verwaltung

Es wird vorgeschlagen, den Oberbürgermeister mit den in den Beschlussanträgen 1 bis 4 genannten Weisungsbeschlüssen auszustatten.

4. Lösungsvarianten

Aus dem Bilanzgewinn 2022 könnte eine höhere Ausschüttung beschlossen werden. Hierdurch würde der Gesellschaft dringend benötigte Liquidität entzogen, die sie zur Finanzierung von Investitionen benötigt.